

**6.1.3.1 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**

Характеристика местоположения		Таблица 1
Адрес	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 98А, пом. 1002.	
Расстояние от ближайшей остановки городского транспорта и такси	- 100 м, транспортная обеспеченность – хорошая (автобус, маршрутное такси, троллейбус)	
Характеристика расположения		
Наименование района	Рабочий поселок	
Окружающая застройка	Жилые многоквартирные дома, объекты социальной значимости, объекты административной значимости.	
Близость к объектам социальной сферы	в радиусе 100 м	
Техническое описание		
Здание, в котором расположен объект оценки	Многоквартирный 5-этажный жилой дом ¹	
Назначение	Нежилое ²	
Наименование	Нежилое помещение (аптека)	
Фактическое использование	парикмахерская	
Расположение в здании	1	
Общая площадь, кв.м.	88,7	
Внутренняя отделка	1 этаж: стены – окраска, штукатурка, потолки – окраска, полы – линолеум, плитка, бетон	
Окна	- деревянные	
Двери	- металлическая, деревянная, ПВХ (входная дверь)	
Состояние	Удовлетворительное	
Коммуникации	все в наличии	
Конструктивные элементы дома ³	Фундамент – ленточный Стены – кирпичные, каменные Перекрытия – железобетонные	
Год постройки дома ¹	1962	

Выводы: Оцениваемый объект находится в удовлетворительном состоянии, требующий свежего косметического ремонта и используется в качестве парикмахерской. Инженерное обеспечение в рабочем состоянии, несущие конструкции в норме. В помещении есть оконные проемы.

Район расположения Объекта оценки и анализ окружения

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения: близостью транспортных магистралей, «престижностью» района расположения и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры.

Под районом расположения объекта недвижимости понимается район, который представляет собой единую общность с точки зрения назначения застройки, архитектурного стиля. Как правило, район базируется на определенном экономическом и социальном статусе большинства его жителей. В настоящем отчете под понятием исследуемого района понимается любая отдельно идентифицируемая взаимосвязанная зона в рамках города с определенной общностью интересов ее жителей (субъектов).

Оцениваемый Объект расположен в г. Иваново Ивановской области.

¹ <http://dom.mingkh.ru/ivanovskaya-oblast/ivanovo/91507>

² Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.02.2020 г.

³ <http://dom.mingkh.ru/ivanovskaya-oblast/ivanovo/91507>

СХЕМА расположения Объекта оценки на карте города



Описание прилегающей территории

Наименование фактора	Значение фактора
Населенный пункт, район	Оцениваемый объект расположен на Рабочем поселке города Иваново. Данный район обладает средней экономической привлекательностью.
Преобладающая застройка микрорайона	Преобладающая застройка – жилая недвижимость. Инфраструктура района развита хорошо.
Транспортная доступность	Обладает хорошей транспортной доступностью для общественного (автобус, маршрутное такси, маршрутка, троллейбус) и личного транспорта. Остановка общественно транспорта находится в пределах 100 м.
Экологическая обстановка	Уровень шума и загазованности воздуха в пределах нормы.
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешеходной доступности (менее 1 км).	Детские сады, общеобразовательные школы, магазины шаговой доступности, отделения почты России и пр.
Состояние прилегающей территории	Хорошее. Парковка вокруг объекта – не организована.
Состояние подъездных путей	Подъездные пути непосредственно к оцениваемому объекту осуществляется по асфальтированной дороге и грунтовой дороге. Парковка личного транспорта осуществляется на открытой территории.
Благоустройство прилегающей территории	Наличие уличного освещения.

Вывод о степени ликвидности объекта:

Степень ликвидность оценивается по следующим факторам:

1. Местоположение объекта
2. Физическое и функциональное состояние объекта
3. Расположение в здании (этажность)



4. Площадь объекта

В данном случае можно сделать вывод о том, что оцениваемый объект обладает средней степенью ликвидности.

6.1.4. Сведения об износе

Понятие износа

В настоящее время в отечественной оценочной при использовании термина износ подразумевается физический износ.

В качестве физического износа понимается материальное снашивание средств труда (основных фондов), постепенная утрата ими своей потребительской стоимости и стоимости в процессе их производственного потребления, вследствие воздействия сил природы, а также чрезвычайных обстоятельств (пожаров, наводнений и т.п.). Физический износ имеет ряд форм: механического износа, коррозии и усталости металлов, деформаций и разрушений сооружений и пр. Чем больше физический износ действующих основных фондов, тем короче остающийся срок их службы, ниже остаточная стоимость. Одновременно, по мере физического износа, происходящего в процессе производства, стоимость средств труда по частям переносится на вновь производимый продукт и пропорционально их снашиванию принимает форму амортизационных отчислений, которые используются для полного или частичного восстановления средств труда, модернизации и обновления основных фондов (основного капитала). Важное условие снижения физического износа – своевременный ремонт средств труда. Особое значение имеет капитальный ремонт, в результате которого износившиеся части машин и др. объектов заменяются новыми, что предупреждает чрезмерное нарастание физического износа. Такого рода физического износа называется устранимым, в отличие от материального износа, преодоление которого с помощью капитального ремонта экономически невыгодно.

6.1.5. Сведения об устареваниях

Понятие устаревания

В настоящее время в отечественной оценочной практике под устареванием понимается устаревание имущества, которое может быть двух видов: а) функциональное, б) внешнее (экономическое).

Функциональное устаревание

Под функциональным устареванием в данном случае понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. Функциональное устаревание проявляется в двух формах. Первая связана с утратой имуществом стоимости, когда имущество по истечении некоторого времени вследствие повышения производительности труда в отраслях, производящих их, выпускаются при меньших затратах труда (становятся дешевле), производство их становится массовым, что ведёт к резкому снижению стоимости, цены на аналогичное имущество снижаются. В результате стоимость старых объектов, обладающих такими же техническими характеристиками, как новые, определяется новой стоимостью и обусловленной ею ценой. Функциональное устаревание первой формы наиболее характерно для машин и сооружений, которые в своей основной конструкции в течение длительного времени не претерпевают серьёзных изменений. Вторая форма функционального износа связана с появлением новой, более производительной и экономичной техники в результате научно-технического прогресса. Возрастает её эффектив-



ность, которая может складываться из ряда факторов: автоматизации управления, большей надёжности и экономичности в эксплуатации, обеспечения лучшей техники безопасности труда и т. д. Это ведёт к тому, что имеющееся имущество устаревает. Стоимость старых машин, оборудования и недвижимого имущества падает в связи с относительным снижением их эффективности. Вторая форма функционального устаревания действует с наибольшей силой в первый период введения новых машин, установок, приборов; она особенно характерна для машинной техники. В известной мере это относится и к зданиям, в частности к новым объектам, более удобным для производства и работы, чем старые. Функциональное устаревание некоторых основных фондов связано также с устареванием продукции, выпускаемой с их помощью. Основные фонды могут подвергаться функциональному устареванию одновременно в обеих формах.

Функциональное устаревание также может наблюдаться в случае изменения вкусов и предпочтений потребителей того или иного имущества.

Под внешним устареванием понимается устаревание (ослабление) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (внешние факторы по отношению к рассматриваемому имуществу). Внешнее (экономическое) устаревание может быть обусловлено окружающей средой или местоположением имущества, а именно: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографических ситуаций, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных и количественных параметров окружения. Как правило, внешний износ проявляется в форме невозможности полного (эффективного) использования имущества (недогрузка существующих производственных мощностей), наличие избыточных производственных мощностей.

Внешнее (экономическое) устаревание

6.2. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки представляет собой нежилое помещение, расположенное на 1 этаже жилого многоквартирного дома, общей площадью 88,7 кв.м.

Анализ наиболее эффективного использования

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования представлен в таблице

Вариант использования объекта	Физическая возможность	Юридическая законность	Финансовая осуществимость	Максимальная эффективность
Торговое	+	+	+	+
Офисное	+	+	+	+
Производственно-складское	-	-	-	-
Гостиничное	-	-	-	-

Из таблицы следует, что оцениваемое помещение является торговым. Однако наиболее выгодным использованием является торгово-офисное, поэтому Оценщиком сделан вывод, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является торгово-офисное.

6.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов, существенно влияющих на стоимость объекта оценки, помимо перечисленных выше, у данного объекта не наблюдается.